



Entwurfsrendering, Schaubild

PROCHASKAGASSE 2-4
8045 GRAZ

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG PROJEKT PROCHASKAGASSE 2-4, 8045 GRAZ

Stand 16.06.2025

Änderungen vorbehalten

Inhalt

- 1. Allgemeine Projektbeschreibung..... 3
 - 1.1. Wohnungen..... 3
 - 1.2. Erschließung..... 3
 - 1.3. Allgemeinräume..... 3
- 2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Allgemeinbereiche 3
 - 2.1. Rohbau..... 3
 - 2.2. Fassade 4
 - 2.3. Innenwände 4
 - 2.4. Erschließung und Allgemeinbereiche..... 5
- 3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Wohnungen 6
 - 3.1. Bodenbelag..... 6
 - 3.2. Wandoberflächen..... 7
 - 3.3. Deckenflächen..... 8
 - 3.4. Türen 8
 - 3.5. Elektroinstallationen..... 8
 - 3.6. Heizung, Warmwasserbereitung und Kaltwasser..... 10
 - 3.7. Lüftungsanlage..... 10
 - 3.8. Sanitäranlage..... 11
 - 3.9. Küche 12
 - 3.10. Schließanlage und Briefkastenanlage 12
- 4. Energieausweis 13
- 5. Bauliche Veränderungen / Sonderausstattung 13
- 6. Sonstiges 13

1. Allgemeine Projektbeschreibung

1.1. Wohnungen

In dieser sehr attraktiven Anlage befinden sich insgesamt 31 Wohnungen mit unterschiedlichen Nutzflächen zwischen rund 38 und 133m², die auf zwei Baukörper aufgeteilt sind. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse und einen Eigengarten. Die übrigen Wohnungen sind mit großzügigen Balkonen oder einer Terrasse ausgestattet.

1.2. Erschließung

Fußläufige Zugänge zum Objekt gibt es vom Haberlandtweg im Westen, von der Prochaskagasse im Norden und vom östlich angrenzenden Geh- und Radweg. Die PKW-Zufahrt zu den Parkplätzen bzw. zur Tiefgarage erfolgt von der Prochaskagasse aus. Die einspurige Tiefgaragenrampe ist mit einer Ampelregelung ausgestattet.

In beiden Baukörpern gelangt man über einen offenen Laubengang, das offene Stiegenhaus oder den Aufzug in die einzelnen Geschosse zu den Wohnungen bzw. in die Tiefgarage mit den dazu gehörigen Kellerabteilen.

1.3. Allgemeinräume

Im Baukörper 1 befinden sich im Erdgeschoss ein offener Fahrradabstellplatz und eine Abfallsammelstelle und im Kellergeschoss Technikräume und Kellerabteile sowie der Zugang zur Tiefgarage. In der angrenzenden Stattegger Straße 6 und 6a befinden sich im Kellergeschoss weitere Kellerabteile, ein Fahrradraum sowie ein Müllraum.

Im Baukörper 2 befinden sich angrenzend an die Tiefgarage Kellerabteile, ein Kinderwagenraum und Technikräume.

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Allgemeinbereiche

2.1. Rohbau

Gründung:

Fundierung als Flachgründung mittels einer bewehrten Bodenplatte nach statischen und geologischen Erfordernissen.

Tiefgarage:

Stahlbetonstützen bzw. Träger nach statischem Erfordernis.

Rohbau:

Rohbaukonstruktion in Mischbauweise oder als Stahlbetonkonstruktion und Außenwände aus Systemwänden oder Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk nach statischen Erfordernissen.

Decken und Dächer:

Geschossdecken als Stahlbetonplattendecken, Dächer aus Stahlbeton als Warmdach ausgeführt.

2.2. Fassade

Fassade:

Putzfassade im Wärmedämmverbund-System (WDVS Dünnputz) nach Festlegungen aus Bauphysik und Brandschutzkonzept. Untersichten und Stirnseiten von Balkonen, Laubengängen und Überdachungen verputzt oder gespachtelt und gemalen. Farbe lt. Farbkonzept des Architekten.

Verblechungen aus Aluminium, pulverbeschichtet. RAL-Standardfarbe lt. Farbkonzept des Architekten.

Fenster- und Fenstertüren, Fixverglasungen:

Kunststoff-Alu pulverbeschichtet (RAL-Standardfarbe entsprechend Farbkonzept lt. Architekt) mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Ausführung oder Fixverglasung*. Fenster- und Fenstertüren entsprechen den vorgegeben bauphysikalischen Werten im Energieausweis. Bad/WC auf der Laubengangseite mit satiniertem Glas.

In den PH-Wohnungen sind in den Wohnküchen Hebe-Schiebetüren vorgesehen.

* Fixverglasungen: nur im Fall von Brandschutzvorgaben oder wenn lt. Verkaufsplan so vorgesehen.

Außenfensterbänke:

Fensterbänke Metall, Oberfläche pulverbeschichtet oder gleichwertig, Farbe lt. Farbkonzept des Architekten.

Innenfensterbänke:

Holzwerkstoffplatten beschichtet mit Melaminharzplatten.

Beschattung:

Außenjalousien pulverbeschichtet (RAL Standardfarbe lt. Farbkonzept des Architekten), Lamellenbreite 80 mm, schienengeführt, elektrischer Antrieb. Keine Beschattung bei Bad- und WC-Fenstern auf der Laubengangseite.

Balkon- und Laubengangeländer:

Laubengangeländer werden entweder als Glasgeländer oder mit Alucobondverkleidung, (einseitig beplankt) und beschichteter Unterkonstruktion ausgeführt. Die Festlegung erfolgt nach Vorgabe des Gestaltungsbeirats,

Balkongeländer: Teilweise als offenes pulverbeschichtetes Flachstahlgeländer, teilweise geschlossen aus Alucobond. Unterkonstruktion beidseitig und vollständig beplankt.

Sichtschutzwände aus Alucobond. Unterkonstruktion beidseitig und vollständig beplankt.

RAL-Standardfarbe jeweils lt. Farbkonzept des Architekten.

2.3. Innenwände

Wohnungstrennwände:

25 cm Stahlbeton oder Systemwände oder gemauert, zumindest teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen ausgeführt.

Raumtrennwände:

Beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände.

2.4. Erschließung und Allgemeinbereiche

Laubengang:

Der Laubengang ist im Erdgeschoss mit Betonplatten im Format 50x50 oder 40x40 gepflastert. In den oberen Geschossen ist eine Stahlbetonplatte mit Besenstrich-Oberfläche vorgesehen.

Die Beleuchtung erfolgt über Wandleuchten mit Leuchttaster mit Zeitfunktion (keine Bewegungsmelder). Alle Leuchten werden hinsichtlich möglichst geringer Blendwirkung und Abstimmung auf das Farbkonzept vom Architekten bemustert.

Fluchtwege:

Fluchtwegbeleuchtung nach behördlichen Vorschriften bzw. Brandschutzkonzept.

Aufzugsanlage:

Aufzug in barrierefreier Ausführung in Stahlbetonschacht, Fördergeschwindigkeit 1,0 m/s, Fahrkorb in Aluminiumverbundmaterial, Spiegel an der Wand des Fahrkorbes mit seitlichem Edelstahlhandlauf und Bedienpaneel an der Seitenwand.

Tiefgarage:

Stahlbetonplatte mit glatter Oberfläche (ohne Beschichtung) und Stellplatzmarkierung. Dämmung (Tektalan oder gleichwertig) an der Decke nach Angaben der Bauphysik.

Parkplätze in der Erdgeschossebene:

Rasenwaben oder Asphalt mit Stellplatzmarkierung.

Haustechnikräume:

Glatte Betonoberfläche, Übernahmestationen für Wasser und Fernwärme, Elektrotechnikraum mit Zählerverteiler und Allgemeinverteiler.

Brandschutz:

Durchdringungen von Leitungen durch Brandabschnitte werden nach ÖNORM B 3836 bzw. Brandschutzbeschreibung verschlossen.

Kellerabteile:

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, welches über je eine Schuko-Steckdose verfügt. Glatte Betonoberfläche. Beleuchtung am Gang, durch Bewegungsmelder gesteuert. Kellertrennwände sind mit Holzlamellen ausgeführt.

3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Wohnungen

3.1. Bodenbelag

Wohn- und Schlafräume, Küche

Penthouse-Wohnungen:

3-Schicht-Parkett Landhausdielen Eiche Astig,
leicht gebürstet, natur geölt



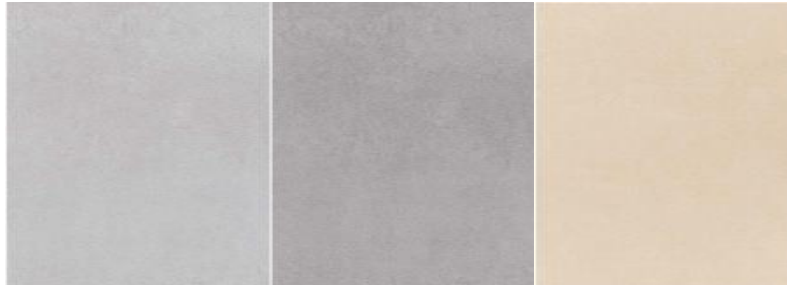
Regelgeschoss- und Erdgeschosswohnungen:

Ausführung mit 2-Schicht-Fertigparkett geklebt,
in der Standardholzoberfläche Eiche Struktur mit
ca. 2,6 mm Nutzschiene inkl. Sockelleiste
(Leitprodukt: MGF 26 oder gleichwertig).



Bad, WC, Vorraum und Abstellraum:

Feinsteinzeug matt,
Format 60x60 cm.
Grau- und Beigetöne



Balkone und Terrassen:

Feinsteinzeug, Format 60x60



3.2. Wandoberflächen

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum und Abstellraum

Gespachtelt und gemalt, Dispersion weiß.

Bad und WC:

Feinsteinzeug matt, Format: 30x60 cm, Hochformat
Grau- und Beigetöne und weiß

Bad:

Verfliesungen bis ca. 2m Höhe. Darüber gespachtelt und gemalt, Innendispersion weiß. Fensterlaibung verflies.

WC:

Verfliesungen bis ca. 1,2m Höhe. Darüber gespachtelt und gemalt, Innendispersion weiß.



3.3. Deckenflächen

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum und Abstellraum

Gespachtelt und gemalt, Dispersion weiß.

Bad und WC:

Gespachtelt und gemalt, Dispersion weiß.

3.4. Türen

Wohnungseingangstüren:

Die laubengangseitigen Wohnungseingangstüren werden als EI² 30-C Türen ausgeführt, Sicherheitsklasse WK 2. Innenseitig weiß, die Außenseite wird gem. Farbkonzept des Architekten an das Erscheinungsbild der Fassade angepasst (RAL-Standard).

Die Türen sind mit Spion, Türschild mit Wohnungsnummer, Sicherheitsbeschlag und Zylinderschloss ausgestattet.

Innentüren:

Regelgeschoss:

Holzcharge, gefalzt, Oberfläche weiß beschichtet. Türdrücker Edelstahl satiniert. Sanitärräume mit WC-Beschlag. Türhöhe 2,10m.

Penthouse:

Holzcharge, stumpf einschlagend, innenliegende Bänder, weiß beschichtet. Türdrücker Edelstahl satiniert. Sanitärräume mit WC-Beschlag. Türhöhe 2,10m.

3.5. Elektroinstallationen

Energieversorgung:

Das Objekt wird über das Stromnetz des E-Werks Gösting versorgt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler befinden sich im Elektrotechnikraum im Keller.

Telefon- und Internetanschluss:

Das Objekt wird an das Glasfasernetz der Telekom Austria angeschlossen, jede Wohnung erhält einen eigenen Glasfaserkabel-Anschluss bis in die Wohnung, die Anmeldung erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer. Weiters erhält der Aufzug einen eigenen Anschluss für die Notrufeinrichtung.

Radio- und Fernsehempfang:

Pro Wohneinheit wird eine betriebsfertige T-Mobile-Anschlussdose für eine TV-Grundversorgung errichtet. Die T-Mobile-Anschlussdose ist technisch vorbereitet für Digital-TV, Internet und Telefon, diese sind jedoch kostenpflichtig.

Stromkreisaufteilung und Zählung:

Im Kellergeschoß werden die Zählerverteiler und der Allgemeinverteiler errichtet. Im Allgemeinverteiler sind sämtliche Sicherungsabgänge für die allgemeinen Anlagen (Tiefgarage, Keller Allgemeinflächen, Laubengänge, Außenanlage, Lift etc. untergebracht).

Des Weiteren befindet sich in jeder Wohnung ein Wohnungsverteiler. In diesen sind die Sicherungsabgänge für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung eingebaut.

Rauch -und Brandmelder:

Rauchmelder mit Batteriebetrieb in den Wohn-und Schlafräumen sowie im Vorraum.

Vorrichtung für Klimaanlage im Penthouse:

Leerverrohrung für eine nachträgliche Installation von Klimasplitgeräten in allen Wohn- und Schlafräumen, inkl. Kältemittelleitung (Vor- und Rücklauf), Kondensatablauf und Montageplatte.

Wohnungsinstallation

Die Standardausstattung ist an die unterschiedlichen Wohnungsgrößen angepasst und kann daher von der nachfolgend angeführten Ausstattung geringfügig abweichen. Schalter und Steckdosen werden quadratisch, weiß ausgeführt. Ein Telekom-Anschluss ist in jeder Wohnung vorgesehen.

Schalterprogramm Berker S1



Ausstattung Vorraum:

- 1-2 Stk. Deckenlichtauslässe, geschaltet über Taster
- 1 Stk. Schukosteckdose (einfach)
- 1 Stk. Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre im Laubengang
- 1 Stk. Elektro-Wohnungsverteiler
- 1 Stk. Medienverteiler (Wohnungsübergabepunkt)

Ausstattung WC:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Lichtschalter und Nachlaufrelais (nur bei WCs ohne öffnbare Fenster)

Ausstattung Badezimmer:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Wandlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 2 Stk. Schukosteckdosen mit Klappdeckel
- 2 Stk. Schukosteckdosen für Waschmaschine und Trockner
- 1 Stk. Schukosteckdose für Heizlüfter
- 1 Stk. Handtuchheizkörper elektrisch betrieben inkl. Schukosteckdose

Ausstattung Küche:

- 1 Stk. Deckenlichtauslässe geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Wandlichtauslass unter den Oberschränken
- 1 Stk. Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Schukosteckdose für Dunstabzug mit Umluft
- 1 Stk. Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 5 Stk. Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Stk. Kraftstromauslass E-Herd

Ausstattung Wohnen:

- 1-2 Stk. Deckenlichtauslässe geschaltet über Ausschalter

- 5-6 Stk. Schukosteckdosen
- 1 Stk. T-Mobile-Anschluss
- 1 Stk. Telekom-Anschluss

Ausstattung Schlafen / Zimmer:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Wechselschalter
- 5-6 Stk. Schukosteckdosen
- 1 Stk. T-Mobile-Anschluss
- 1 Stk. Telekom-Anschluss

Ausstattung Balkone und Terrassen:

- 1 Stk. Wandleuchte (Bemusterung durch Architekt) geschaltet über Wechselschalter
- 1-3 Stk. Schukosteckdosen mit Klappdeckel

Ausstattung Abstellraum:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Schukosteckdose

Ausstattung Kellerabteil:

- 1 Stk. Schukosteckdose
- Beleuchtung vom Gang

Sämtliche Lichtauslässe mit Fassungen und Leuchtmittel.

Möglichkeit von Ladestationen für E-Fahrzeuge:

Im Bereich der PKW-Stellplätze besteht die Option des nachträglichen Einbaus von Ladestationen für E-Fahrzeuge, die an ein gemeinsames Lademanagementsystem der Energie Steiermark angeschlossen werden können.

3.6. Heizung, Warmwasserbereitung und Kaltwasser

Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung in allen Wohnungen. Die Regelgruppe für die Fußbodenheizung befindet sich in der Wohnungsstation mit Regelmöglichkeit für Wohn- und Schlafräume. Raumtemperaturthermostate.

Verbrauchsmessung der Heizung und des Warmwassers mittels Durchfluss- bzw. Wärmemengenzähler. Kaltwasser- und Warmwasserzählung erfolgen je Wohnung getrennt.

Alle Wohnungen verfügen über je einen selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperventil).

3.7. Lüftungsanlage

WC's und Badezimmer werden über Unterputzlüfter mit dazu gehörigem Nachlaufrelais über Dach entlüftet.

Küchen: Dunstabzug mittels Umluft.

3.8. Sanitäranlage

Sanitäre Ausstattung wohnungsabhängig lt. jeweiligem Grundrissplan. Sanitärkeramik Farbton weiß. Mischwasserarmaturen als Einhebelmischbatterien, wassersparend.

Bad:

Regelgeschoss:

Waschtisch Laufen Pro A unterbaufähig
65 cm x 48 cm



Waschtisch-Einhandmischer
Grohe Essence



Dusche bodeneben verfließt mit Ablaufrinne und Glasduschtrennwand Echtglas satiniert (je nach Verkaufsplan mit oder ohne Türe) bzw. Badewanne

Grohe Grotherm 800
Thermostat-Brausebatterie
(Dusche)



wenn Badewanne:
Badewanne Laufen Pro | 180 cm x 80 cm
Ablaufgarnitur mittig, abgerundet



Einhand-Wannenbatterie mit Brausegarnitur
Grohe Essence
(Badewanne)



Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon.

WC:

Spülrandloses Wand-WC Laufen Pro S mit 2-Mengenspültechnik und UP-Spülkasten



WC-Sitz Laufen Pro S



Handwaschbecken Laufen Pro A
45 cm x 34 cm



3.9. Küche

In allen Wohnungen in der Küche Anschlüsse für Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss zur Ver- und Entsorgung von Küchenspüle und Geschirrspüler.

3.10. Schließanlage und Briefkastenanlage

Schließanlage:

Zylinderschließanlage. Je Wohnung 3 Schlüssel.

Hausbrieffachanlagen:

Im Eingangsbereich im Erdgeschoß.

3.11. Solaranlage

Eine Solaranlage wird entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben lt. Energieausweis auf dem Dach errichtet.

4. Energieausweis

lt. Beilage (wird im Zuge der Bauausführung angepasst)

5. Bauliche Veränderungen / Sonderausstattung

Auf Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

6. Sonstiges

Plan- und Naturmaß:

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen in den Plänen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Änderungsvorbehalt:

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind.

Gewährleistung:

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Übergabe der Wohnungen.

Wohnungsübergabe:

Das Vertragsobjekt wird "bauendgereinigt" übergeben.